

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMILIK HAK ATAS
DOKUMEN PERTANAHAN YANG DISERAHKAN KEPADA PIHAK YANG
TIDAK BERHAK**

**(Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 dan
Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019**

Prabawati Claraningtyas, Widodo Suryandono

Notaris merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan suatu alat bukti yang kuat. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kewajiban, salah satunya membuat akta yang dikehendaki para pihak. Meskipun ketentuan mengenai notaris sudah diatur sedemikian rupa dalam standar profesi, dalam prakteknya masih ditemukan kasus pelanggaran atas kewajiban notaris. Terdapat suatu fenomena di mana seorang notaris menyerahkan sertifikat kepemilikan hak kepada pihak ketiga yang mana hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik hak. Permasalahan dalam tesis ini adalah mengenai tanggung jawab notaris kepada pemilik hak atas dokumen pertanahan yang diserahkan kepada pihak yang tidak berhak. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab perdata, pidana dan administratif. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini berupa studi dokumen atau bahan pustaka. Metode analisis yang digunakan dalam tesis ini adalah metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Tindakan notaris berupa menyerahkan dokumen pertanahan tanpa seizin pemilik hak merupakan suatu bentuk kelalaian yang dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik hak. Notaris dapat dikenai sanksi berupa sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana.

Kata kunci: Notaris, kewajiban, sanksi.

1.PENDAHULUAN

1.2 Latar Belakang

Notaris seharusnya memperhatikan kode etik notaris dalam mengemban tugasnya sebagai pejabat umum. Kewajiban notaris termuat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJN). Pelanggaran terhadap kewajiban notaris dapat menimbulkan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.¹

Selanjutnya pengertian notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam peraturan jabatan notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.² Dalam pengertian tersebut maka dapat dilihat bahwa merupakan seorang pejabat umum yang ditetapkan oleh undang-undang guna untuk membuat akta autentik. Kemudian akta autentik sendiri merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.³

Kebutuhan masyarakat akan suatu alat bukti yang kuat merupakan latar belakang hadirnya seorang notaris. Kebutuhan masyarakat yang terus meningkat dengan adanya peristiwa jual beli dengan objek tidak hanya berupa benda bergerak namun juga benda tidak bergerak. Menuntut masyarakat untuk mencari suatu bukti kepemilikan hak yang kuat. Bukti mana yang menyatakan bahwa ia merupakan pemilik yang sah atas objek tersebut serta memiliki kuasa yang penuh atas objek tersebut. Maka dari itu diperlukan suatu alat bukti yang kuat di mana tidak ada pihak manapun yang meragukan kepemilikan dari suatu objek.

Melihat dari hal ini, maka dapat dirasa bahwa notaris merupakan suatu kewenangan yang luhur serta diberikan secara negara secara atribusi melalui undang-undang. Dalam menjalankan kewenangannya tersebut, notaris memiliki kewajiban-kewajiban yang tidak dapat dikesampingkan. Kewajiban ini diatur dalam peraturan jabatan notaris maupun dalam organisasi notaris yakni Ikatan Notaris Indonesia.

Ikatan Notaris Indonesia, selanjutnya disingkat INI merupakan organisasi bagi para notaris yang berdiri sejak tanggal 01-06-1908 (satu Juli seribu sembilan ratus delapan). Organisasi tersebut diakui sebagai badan hukum berdasarkan *Gouvernements Besluit* (Penetapan Pemerintah) tanggal 05-09-1908 (lima September seribu sembilan ratus delapan) Nomor 9. Sementara itu kode etik notaris memiliki makna khusus yakni kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya akan disebut “Perkumpulan”) berdasarkan keputusan kongres Perkumpulan dan atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN No. 3, TLN No.5491, Pasal 85.

² *Ibid*, Pasal 1 ayat 1.

³ Subekti dan Tjiptrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita. 2001, Pasal 1868.

hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan.⁴

Kode etik notaris tersebut berlaku bagi seluruh anggota perkumpulan maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris), baik dalam pelaksanaan jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari.⁵ Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewajiban-kewajiban yakni antara lain bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Kemudian terdapat sanksi yang diperoleh notaris apabila tidak menjalankan kewajibannya dengan baik, yakni sebagai berikut:

“Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf I dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.”⁶

Adapun dalam kode etik notaris juga mengatur mengenai sanksi terhadap notaris yang melakukan pelanggaran kode etik tersebut, berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.⁷

Sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas diatur oleh negara atau INI, untuk menjaga keluhuran jabatan notaris sebagai pejabat umum. Hal ini juga sebagai langkah awal untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris. Dalam prakteknya, walaupun sudah jelas diatur kewajiban-kewajiban sebagai seorang notaris beserta setiap sanksi atas pelanggarannya, namun tetap ditemukan kasus-kasus mengenai pelanggaran atas kode etik notaris.

Pelanggaran tersebut antara lain berupa pelanggaran kewajiban notaris dan/atau pelanggaran terhadap akta autentik yang dibuat notaris sebagai produk hukumnya. Seperti halnya dengan kasus yang ingin diteliti penulis, di mana seorang notaris memberikan dokumen pertanahan terhadap pihak ketiga yang mana hal tersebut tidak diketahui oleh pemilik hak. Tindakan tersebut merupakan suatu kelalaian yang besar

⁴ Indonesia, *Kode Etik Notaris (Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015)*, Pasal 1 ayat 2.

⁵ Ibid, Pasal 2.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN No. 3, TLN No.5491, Pasal 16 ayat 1.

⁷ Indonesia, *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015*, Pasal 6 ayat 1.

yang dilakukan oleh seorang notaris serta membawa kerugian yang besar terhadap pemilik hak.

Dampak yang besar tidak hanya secara materiil namun juga secara non-materiil. Kerugian secara materiil yakni di mana pemilik hak atas dokumen pertanahan tidak dapat mengalihkan tanah beserta bangunan yang bersangkutan. Hal tersebut karena dokumen pertanahan yang bersangkutan dikuasai oleh pihak lain yang tidak berhak. Sementara itu kerugian secara non-materiil yakni adanya kekhawatiran akan adanya pihak lain yang mengaku sudah membeli tanah dan bangunan tersebut. Dalam kasus ini notaris tidak membuat suatu produk hukum, namun tindakan memberikan dokumen pertanahan kepada pihak yang tidak berhak, tidak dapat dikatakan sebagai tindakan yang sederhana serta dampaknya sangat merugikan kepada pemilik hak. Hal ini juga membuat kepercayaan masyarakat menjadi turun terhadap jabatan notaris.

Berdasarkan fenomena yang terjadi dalam masyarakat tersebut, penulis merasa bahwa perlu untuk melakukan penelitian mengenai pelanggaran kode etik notaris. Tujuannya yakni ingin memberikan edukasi kepada masyarakat terutama bagi mereka yang memiliki persoalan yang serupa dengan kasus ini. Penulisan ini diangkat karena melihat betapa luhurnya jabatan sebagai notaris serta begitu pentingnya peranan notaris dalam masyarakat terkait dengan pembuatan akta autentik. Kemudian isu yang diangkat dalam penulisan ini merupakan kasus nyata yang terjadi dalam masyarakat, yang menurut hemat penulis dapat juga dialami oleh masyarakat yang lainnya. Maka dari itu besar harapan penulis agar hasil penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat. Berdasarkan uraian di atas penulis akan mengangkat tulisan yang lebih spesifik berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemilik Hak Atas Dokumen Pertanahan yang Diserahkan Kepada Pihak yang Tidak Berhak Berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 jo Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019”.

1.3 Pokok Permasalahan

1. Bagaimana keabsahan jual beli atas objek tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00029 yang terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat yang terdaftar atas nama Sumarso berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 jo Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas peristiwa jual beli objek tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00029 yang terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat yang terdaftar atas nama Sumarso berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 jo Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019?

1.4 Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi dalam tiga bagian. hal ini untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang pembahasan dari rumusan masalah, yang merupakan inti dari jurnal ini yaitu tanggung jawab Notaris terhadap pemilik hak atas dokumen pertanahan yang diserahkan

kepada pihak yang tidak berhak. Serta yang terakhir, yaitu bagian penutup yang terdiri dari simpulan dan saran atas masalah yang dijabarkan.

2. PEMBAHASAN

2.1 Kasus Posisi Berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018

Para Pihak, dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 terdiri atas pelapor dan terlapor. Pelapor yakni Budi Yogatama, Likesiti Wulandari, Hadi Rahmat Purnama, dan Dini Siti Hidayani (untuk selanjutnya disebut Budi Yogatama, dkk). Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukum dari Fams & P Lawyers. Selanjutnya pihak terlapor adalah Mada Widi Suryanta, S.H., M.Kn

Pada putusan tersebut pelapor memberikan dalil-dalil kepada Majelis Pengawas Daerah. Bahwa sebelumnya Pelapor pernah membuat dan menandatangani akta kuasa kepada **Sdr. Agus Budi Waskito** yang mana diberikan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan berdasarkan Akta Kuasa Nomor 6 tanggal 02 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Syaeful Huda, S.H.,M.Kn di kota Tangerang Selatan (selanjutnya disebut Akta Kuasa Nomor 6). Adapun tujuan Pihak Pertama membuat akta kuasa tersebut yakni untuk menjual tanah dan bangunan milik Pihak Pertama yang beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor 3305 berdasarkan sertipikat Hak Milik Nomor 00029/Kemirimuka atas nama Sumarno.

Kemudian Agus Budi Waskito memberitahukan kepada Pihak Pertama bahwa terdapat calon pembeli bernama **Diah Respati** dengan perantara **Herti**. Selanjutnya Pelapor menyerahkan dan menitipkan dokumen Dokumen Pertanahan kepada Terlapor. Tujuannya yakni agar pembeli dapat memeriksa Dokumen Pertanahan tersebut di tempat Notaris. Atas penyerahan dan penitipan tersebut Pelapor menerima **bukti tanda terima**.

Setelah beberapa lama, Pelapor tidak menerima informasi dari Terlapor mengenai kelanjutan dari proses jual beli tersebut. Maka dari itu Pelapor meminta kepada Terlapor untuk mengembalikan Dokumen Pertanahan yang telah diberikan. Menanggapi hal tersebut, Terlapor menyatakan bahwa ia sudah tidak menyimpan Dokumen Pertanahan yang dimaksud. Selain itu Dokumen Pertanahan tersebut sudah diserahkan atau telah berada dalam penguasaan pihak lain yang diklaim sebagai calon pembeli. Pelapor mengaku tidak mengetahui hal tersebut dan **proses pengalihan Dokumen Pertanahan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Pelapor**.

Pelapor merasa dirugikan atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Terlapor tersebut. Ia merasa dirugikan baik secara **materiil maupun immaterial**. Kerugian materiil yang dimaksud karena Pelapor tidak bisa menjual tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Dokumen Pertanahan kepada pihak lain. Kemudian kerugian immaterial yang dimaksud karena Pelapor merasa terancam akan adanya pihak ketiga yang mengaku sudah membeli tanah tersebut yang mana hal ini merupakan akibat lebih lanjut dari perbuatan Terlapor.

Melihat dari uraian tersebut, Pelapor melapor kepada Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Daerah Kabupaten Bogor atas dugaan adanya pelanggaran kode etik yang dilakukan Notaris. Perbuatan Notaris sebagaimana disebutkan di atas dinilai bertentangan dengan ketentuan mengenai jabatan notaris yakni:

- a. Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris yang mana notaris mempunyai kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Pasal 3 ayat 4 Kode Etik Notaris 2015 yang mana seorang notaris wajib untuk bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris;
- c. Pasal 372 KUHPidana yang berbunyi *“barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”*

Mengenai bunyi pasal yang terakhir, Pihak Pertama telah melaporkan kepada pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya (Polda Metro) dengan **Laporan Polisi Nomor: TBL/52305/X/2017/PMJ/Dit. Reskrimun tertanggal 23 Oktober 2017** atas tindak pidana penggelapan berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Pelapor memohon kepada Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Daerah Kabupaten Bogor untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- 1) Melakukan pemanggilan dan pemeriksaan kepada Notaris sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris;
- 2) Menyatakan Notaris telah secara sah dan meyakinkan telah melakukan pelanggaran kode etik notaris Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 ayat 4 Kode Etik Notaris 2015;
- 3) Menjatuhkan sanksi kepada Notaris yaitu diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 6 ayat 1 huruf e Perubahan Kode Etik Notaris Kongress Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2015 dan Pasal 16 ayat 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah, berdasarkan laporan tersebut Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor telah melakukan pemeriksaan yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Sidang Majelis Pemeriksaan Daerah Notaris Kabupaten Bogor, Nomor: 38/UM/MPN/Kab Bogor/11/2018, tanggal 19 Februari 2018 yang kemudian akan disampaikan pada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat. Berdasarkan pemanggilan tersebut, Terlapor melakukan klarifikasi terhadap surat dari Fams & P Lawyers Nomor: 017/Fams&P/LP/11/2018 tanggal 07 Februari 2018 perihal mengenai pelanggaran kode etik serta dugaan adanya tindak pidana penggelapan. Berikut adalah klarifikasinya:

- 1) Bahwa Terlapor mengaku telah menerima Dokumen Pertanahan pada tanggal 19 Juni 2017 dari ahli waris atas nama Like Siti Wulandari dan Suami;
- 2) Terlapor mengaku telah menyerahkan dokumen tersebut pada mediator yakni Sdr. Herti pada tanggal 10 Juni 2017, karena Notaris hendak pergi ke Jepang. Menurut keterangannya hubungan antara Notaris dan Sdr.Herti sudah terjalin lama dan merupakan orang kepercayaan Notaris. Namun Notaris mengaku bahwa perbuatan tersebut tidak dapat dibenarkan (lalai);

- 3) Setelah menerima Dokumen Pertanahan tersebut, Sdr.Herti melakukan peralihan hak dengan bekerja sama dengan Notaris Yasman, notaris di Tangerang. Menurut Notaris peralihan hak tersebut diragukan keabsahannya;
- 4) Setelah terjadi peralihan hak tersebut, 1 (satu) bulan kemudian Terlapor menerima uang sebagai imbalan jasa sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor menyimpulkan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Terlapor terbukti telah melakukan kelalaiannya yaitu dengan menyerahkan Dokumen Pertanahan milik Pelapor kepada pihak lain yang tidak berhak;
- 2) Bahwa akibat kelalaiannya tersebut Pelapor dirugikan karena Dokumen Pertanahan miliknya telah beralih kepada pihak lain atau dikuasai pihak lain yang tidak berhak;
- 3) Mengenai tindak pidana penggelapan Pasal 372 KUHPidana sebagaimana dilaporkan oleh Pihak Pertama, menurut pertimbangan MPD merupakan kewenangan pihak kepolisian Negara Republik Indonesia.

Saran Majelis Pengawas Daerah, mengenai persoalan di atas, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor memberikan saran/usul sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan, maka Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bogor bersepakat untuk menyerahkan perkara ini kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Kantor Wilayah Jawa Barat;
- 2) MPD akan membuat usulan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Kantor Wilayah Jawa Barat bahwa telah terjadi pelanggaran Kode Etik Notaris dan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dilakukan oleh Notaris tersebut.

Pemeriksaan Majelis Pengawas Wilayah, kemudian Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat telah memanggil Terlapor pada 13 April 2018, bertempat di Ruang Sidang Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat/ Ruang Rapat Kepala Divisi Pelayanan Hukum dan Ham Kanwil, Jawa Barat, Jalan Jakarta Nomor 27 Bandung. Menurut Pasal 26 ayat 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 menyatakan bahwa "Majelis Pemeriksa Wilayah memeriksa dan memutuskan hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah."

Menimbang, bahwa telah dibuat dan ditandatangani akta kuasa untuk menjual dari Pelapor kepada Sdr. Agus Budi Waskito dengan Akta Kuasa Nomor 6, maka Sdr. Agus Budi Waskito berencana untuk menjual tanah dan bangunan milik Pelapor yang beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor 3305, sertipikat hak milik Nomor 00029 atas nama Sumarso. Selanjutnya atas permintaan Sdr. Agus Budi Waskito, Pelapor menyerahkan dan menitipkan Dokumen Pertanahan kepada Terlapor. Bahwa Terlapor menyatakan sudah tidak menyimpan Dokumen Pertanahan karena telah diserahkan, dipindahtangankan, dan telah berada dalam penguasaan pihak lain yang diklaim sebagai calon pembeli. Dengan kata lain, Terlapor telah mengalihkan "Dokumen Pertanahan"

kepada pihak atau pihak lain yang diklaim sebagai calon pembeli tanpa sepengetahuan dan tanpa seizing dari Pelapor.

Kesimpulan Majelis Pengawas Wilayah, berdasarkan pertimbangan sebagaimana disebutkan di atas, Majelis Pengawas Wilayah menyimpulkan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Terlapor dalam tindakan tersebut telah melakukan kelalaiannya yaitu dengan menyerahkan Dokumen Pertanahan milik Pelapor kepada pihak lain atau penerima dokumen yang tidak berhak;
- 2) Bahwa sebagai akibat kelalaian tersebut maka pihak Pelapor dirugikan karena dokumen miliknya telah beralih kepada pihak lain atau dikuasai pihak lain yang tidak berhak;

Mengenai tindak pidana penggelapan Pasal 372 KUHPidana sebagaimana dilaporkan oleh Pelapor, menurut pertimbangan *“kami sepenuhnya menyerahkan kepada kewenangan kepolisian Negara Republik Indonesia”*.

Putusan Majelis Pengawas Wilayah, setelah membaca pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya serta berdasarkan hasil rapat Majelis Pemeriksa Wilayah maka memutuskan sebagai berikut:

- 1) Menyatakan pengaduan atas tuntutan Pelapor dapat diterima sebagian;
- 2) Menghukum Terlapor karena terbukti telah bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak menjalankan kewajiban Notaris sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris, dengan sanksi berupa Peringatan Tertulis sebagai notaris karena telah melanggar Pasal 4 ayat 2 jo Pasal 16 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Pasal 16 ayat 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2.2 Kasus Posisi Berdasarkan Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019

Dalam putusan ini pelapor dalam putusan sebelumnya melakukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat. Maka status pelapor berubah menjadi pembanding sedangkan terlapor berubah menjadi terbanding. Dalam putusan Majelis Pengawas Pusat, pembanding menyampaikan beberapa alasan sebagai dasar argumennya. Pelapor melakukan memori banding yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat melalui Majelis Pengawas Wilayah tertanggal 5 November 2018 terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 atas laporan pelanggaran kode etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta dugaan tindak pidana penggelapan atas nama Notaris Mada Widi Suryanta;

Terkait Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 menyampaikan amar putusannya:

- a) Menyatakan pengaduan atas tuntutan Pelapor dapat diterima sebagian;
- b) Menghukum Terlapor karena terbukti telah bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak menjalankan kewajiban Notaris sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris, dengan sanksi berupa Peringatan Tertulis sebagai notaris karena telah melanggar Pasal 4 ayat 2 jo Pasal 16

ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Pasal 16 ayat 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pendapat Hukum Majelis Pengawas Pusat, berdasarkan Pasal 73 ayat 1 huruf e dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa,

“Majelis Pengawas Wilayah berwenang memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis. Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud bersifat final.”

Dalam Penjelasan Pasal 73 ayat 2 yang dimaksud dengan bersifat final adalah mengikat dan tidak dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat.

Berdasarkan hal tersebut Majelis Pengawas Pusat, berdasarkan pertimbangan sebagaimana disebutkan di atas maka Majelis Pengawas Pusat memutuskan:

- 1) Menolak permohonan banding Pembanding dahulu Pelapor Budi Yogatama, dkk;
- 2) Menyatakan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 3) Memerintahkan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat untuk mengeluarkan Surat Teguran Tertulis kepada Notaris Mada Widi Suryanta.

2.3 Pengertian, Kewenangan, Kewajiban Notaris

a. Pengertian Notaris

Pada bagian pendahuluan telah disinggung bahwa notaris lahir karena kebutuhan masyarakat akan suatu alat bukti yang kuat. Masyarakat melakukan jual beli tidak hanya terbatas pada barang bergerak namun juga barang tidak bergerak. Maka dari itu masyarakat membutuhkan alat bukti yang kuat sebagai kepastian hukum. Tujuannya tidak lain untuk melindungi kepentingan pembeli, penjual serta pihak ketiga yang berkepentingan dalam jual beli tersebut.

Notaris adalah Pejabat Umum yang berfungsi menjamin otoritas pada tulisan-tulisannya (akta). Notaris diangkat oleh pengurus tertinggi negara dan kepadanya diberikan kepercayaan dan pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan masyarakat.⁸ Selain itu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁹

Mengenai pengertian pejabat umum, hal tersebut tidak ditemukan dalam ketentuan peraturan jabatan Notaris. Melihat hal ini Marbun berpendapat pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik yaitu orang yang dengan syarat-syarat tertentu memperoleh keterangan dari Negara secara atribusi yakni pemberian keterangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau

⁸ A. Kohar, *Notris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni), 2004, hal.203.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN No. 3, TLN No.5491, Pasal 1 ayat 1.

aturan hukum.¹⁰ Namun Notaris bukan satu-satunya pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta autentik. Terdapat pejabat lain yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum, Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain selain Pejabat Umum, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.¹¹

Kewenangan Notaris dimuat dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) di mana notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Melalui Pasal 1 ayat 1 jo Pasal 15 ayat 1 UUJN dapat dilihat bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan, sedangkan pejabat lain merupakan pengecualian. Maksud dari pengecualian yakni pejabat lain hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik apabila pejabat lain tersebut ditunjuk secara tegas dalam undang-undang. Jadi wewenang notaris bersifat umum sedangkan pejabat lain merupakan pengecualian.¹²

Selanjutnya Habib Adjie mengungkapkan terkait ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUJN:

“Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.”¹³

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta itu harus berdasar aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga jabatan Notaris sebagai Pejabat umum.

b. Kewenangan Notaris

¹⁰ S.F. Marbun, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Press), 2001, hal.35-36.

¹¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 159

¹² G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga), 1982, Cet. Ke 2, hal. 36.

¹³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama), 2009, Cetakan 2, hlm. 27.

Notaris merupakan lembaga yang ada dalam masyarakat yang berwenang untuk membuat akta autentik. Masyarakat membutuhkan suatu alat bukti yang kuat sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum. Terlebih lagi sebagai pembuktian baik didalam maupun diluar pengadilan. Untuk alasan itulah masyarakat membutuhkan Notaris untuk membuat akta autentik.¹⁴

Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para pihak agar dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk dijadikan sebagai alat bukti yang berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwa tindakan hukum tertentu wajib dibuat dalam bentuk akta autentik.¹⁵ Misalnya adalah akta pendirian perseroan terbatas, perseroan komanditer (CV), yayasan, berita acara Rapat Umum Pemegang Saham perseroan, dsb. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris tidak hanya berperan untuk mengkonstantir keinginan penghadap dalam akta Notaris. Notaris juga berperan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada penghadap sehingga perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada. Dalam banyak hal Notaris berkedudukan sebagai penasehat terpercaya dari orang-orang yang memerlukan bantuan hukum, dan bagi klien dapat berperan sebagai penunjuk arah.¹⁶

Berkaitan dengan wewenang yang harus dimiliki oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di dalam daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan di dalam daerah hukum tersebut notaris mempunyai wewenang. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang atau tugas kewajibannya ialah membuat akta-akta otentik.¹⁷ Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi 4 (empat) hal yaitu sebagai berikut:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pemuatan akta itu.¹⁸

Sementara itu menurut Alwesiuis, kewenangan notaris terdiri atas kewenangan berkaitan dengan tempat, waktu, berkaitan dengan orang dan berkaitan dengan akta.¹⁹ Berikut adalah uraiannya

¹⁴ Lilians Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing), 1991, hlm. 84.

¹⁵ Habib Adji, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju), 2009, hlm. 22.

¹⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 2006, hlm. 257

¹⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali), 1982, hlm. 42.

¹⁸ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), 2003, hlm. 40.

¹⁹ Alwesiuis, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bekasi: _____), hal. 2019, hal.3.

c. Kewajiban Notaris

Peraturan Jabatan Notaris mengatur secara eksplisit kewajiban-kewajiban notaris dalam Pasal 16 UUJN sebagai berikut:

- a. *“Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;*
- b. *Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya, notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta originali.*
- c. *Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;*
- d. *Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Hal yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan:*
 1. *Yang membuat notaris berpihak,*
 2. *Yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;*
 3. *Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;*
 4. *Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.*
- e. *Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/jabatan.*
- f. *Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.*
- g. *Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku. Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat autentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.*
 - h. *Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;*
 - i. *Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;*
 - j. *Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;*
 - k. *Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;*

- l. *Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;*
- m. *Menerima magang calon notaris.”*

Selain kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN, terdapat juga kewajiban-kewajiban lain yang harus dijalankan notaris. Kewajiban tersebut dimuat diluar Pasal 16 UUJN. Menurut hemat penulis, berikut adalah kewajiban-kewajiban notaris diluar Pasal 16 UUJN:

- a. Kewajiban mengucapkan sumpah sebelum menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum (Pasal 4 UUJN);
- b. Kewajiban menjalankan jabatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah (Pasal 7 ayat 1 UUJN);
- c. Kewajiban hanya memiliki satu kantor dalam tempat kedudukannya (Pasal 19 UUJN);
- d. Kewajiban menyerahkan protokol notaris kepada notaris pengganti dalam hal notaris cuti (Pasal 32 UUJN);
- e. Kewajiban untuk memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu (Pasal 37 UUJN).

2.4 Pengertian Akta Otentik

Salah satu produk hukum yang dibuat notaris yakni akta notaris yang bersifat otentik. Menurut Pasal 1868 KUHPperdata, suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Ketentuan mengenai akta otentik tersebut merupakan syarat mutlak adanya akta otentik yakni dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat dibawah tangan. Apabila ketentuan tersebut tidak terpenuhi maka akta yang dibuat sifatnya hanya dibawah tangan (Pasal 1869 KUHPperdata). Kemudian berdasarkan bentuknya, akta dibagi menjadi 2 (dua) yakni akta otentik dan akta dibawah tangan.

Akta otentik, suatu akta dinyatakan memiliki otensitasnya sebagai akta otentik jika memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenberstaan*) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan Notaris sebagai pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (*comparanten*);
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang Notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika Notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Akta dibawah tangan, merupakan akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang dimaksud dengan akta dibawah tangan yakni sebagai berikut:²⁰

a. Legalisasi

Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

b. Waarmerken

Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Kemudian perbedaan antara akta autentik dan dibawah tangan yakni sebagai berikut:

a. Akta autentik

- Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya);
- Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim. Terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya;
- Kemungkinan akan hilangnya akta otentik sangat kecil.

b. Akta dibawah tangan

- Akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas;
- Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan;
- Tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu pasti;

Akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara maka akta autentik dibedakan menjadi dua yakni sebagai berikut:

a. Akta partij atau akta pihak

Yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris. Artinya, akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta;

b. Akta relaas atau akta pejabat

Yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri. Misalnya berita acara RUPS.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal.125

Menurut Lumban Tobing perbedaan antara keduanya yakni sebagai berikut:²¹ a. Akta partij atau akta pihak

Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidak-tidaknya Notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta Notaris dengan jelas oleh Notaris yang bersangkutan.

b. Akta relaas atau akta pejabat

Tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, Notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

2.5 Analisis Terhadap Status Keabsahan Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018 juncto Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019

a. Akta Jual Beli Notaris Mada

Pada pembahasan sebelumnya telah dijelaskan kronologi kasus dalam penelitian ini. Para pihak yakni penjual dan pembeli hendak membuat Akta Jual Beli kepada Notaris Mada Widi Suryanta. Namun karena suatu hal Notaris Mada Widi Suryanta tidak membuat Akta Jual Beli tersebut, bahkan sebaliknya ia menyerahkan dokumen pertanahan penjual kepada calon pembeli. Untuk membahas lebih lanjut mengenai kasus ini, maka akan dibahas para pihak yang terlibat dalam Akta Jual Beli ini. Para pihak dalam akta ini adalah sebagai berikut:

- a. Penjual, Budi Yogatama dkk, di mana mereka merupakan ahli waris dari Tuan Sumarso. Mereka sepakat untuk menjual tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat sertipikat terdaftar atas nama Tuan Sumarso.
- b. Broker/Penerima Kuasa Menjual, dalam hal ini Budi Yogatama, dkk menunjuk seorang broker untuk mencari penjual atas objek tanah dan bangunan tersebut. Di sini broker/penerima kuasa menjual yakni Tuan Agus Budi Waskito;
- c. Pembeli, dalam hal ini calon pembeli yakni Nyonya Diah Respati;
- d. Broker Pihak Pembeli, dalam hal ini pembeli menunjuk seorang broker untuk mencari tanah dan bangunan yang sesuai dengan keinginan pembeli. Broker Pihak Pembeli dalam kasus ini adalah Nyonya Hesti;
- e. Notaris, dalam hal ini notaris yang ditunjuk untuk membuat Akta Jual Beli antara Penjual dan Pembeli adalah Notaris Mada Widi Suryanta.

Dalam kasus ini Penjual menunjuk Notaris Mada Widi Suryanta untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut. Namun setelah seluruh Dokumen Pertanahan diserahkan kepada Notaris Mada dan Penjual menerima tanda terima atas dokumen tersebut, Notaris Mada tidak melakukan kewajibannya dalam rangka

²¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Bandung: alumni, 1984), hal.52

membuat Akta Jual Beli. Sebaliknya Notaris Mada menyerahkan Dokumen Pertanahan tersebut kepada Broker Pihak Penjual. Alasannya adalah Notaris Mada sudah mengenal betul broker tersebut, bahkan ia merupakan teman dekat Notaris Mada. Selain itu Notaris Mada juga mengakui bahwa ia hendak pergi ke Jepang pada waktu itu. Hal ini tercantum dalam pengakuan Notaris Mada pada saat pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Wilayah.

Berdasarkan perbuatan berupa “penyerahan” tersebut, Notaris Mada memperoleh imbalan jasa sejumlah Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah). Selain berdasarkan kelalaiannya tersebut, Penjual melaporkan Notaris Mada dengan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHPidana. Laporan tersebut tercatat pada Laporan Polisi Nomor: TBL/52305/X/2017/PMJ/Dit. Reskrimun. Setelah melakukan penelitian, penulis tidak menemukan kasus pidana yang terdaftar atas nama Budi Yogatama, dkk Vs Notaris Mada. Padahal jika mengacu pada putusan Majelis Pengawas Daerah di atas, laporan atas dugaan adanya penggelapan tersebut sudah diterima pihak kepolisian sejak pada 23 Oktober 2017. Berdasarkan penelitian tersebut, penulis berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan Notaris Mada berupa penyerahan Dokumen Pertanahan kepada pihak yang tidak berhak bukan merupakan suatu pidana penggelapan.

Kemudian penulis akan menganalisis unsur-unsur kesepakatan antara Penjual dan Pembeli dalam rangka melakukan jual beli tersebut. Penulis akan menggunakan Pasal 1320 KUHPerduta untuk menguji kesepakatan antara Penjual dan Pembeli. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yakni sebagai berikut:

- a. Kesepakatan, di sini terlihat bahwa Penjual adalah Budi Yogatama dkk sedangkan Pembeli adalah Nyonya Diah Respati. Pada kasus posisi yang telah dihadirkan oleh penulis, terlihat bahwa Penjual dan Pembeli sepakat untuk melakukan tindakan hukum berupa jual beli. Hal ini terlihat dengan penunjukan Notaris Mada sebagai notaris yang ditunjuk para pihak untuk membuat Akta Jual Beli. Namun sungguh disesalkan bahwa melalui Putusan Majelis Pengawas Daerah atau Majelis Pengawas Pusat, tidak ditemukan berapa harga yang disepakati para pihak untuk jual beli tersebut. Selain itu tidak disinggung pula mengenai bagaimana penyerahannya atau *levering*. Mengenai hal ini, penulis berpendapat bahwa jika pembayaran berupa uang dari Penjual kepada Pembeli tidak dilaksanakan maka tidak ada peristiwa jual beli diantara para pihak. Syarat penerimaan berupa terang dan tunai tidak terjadi dalam kasus ini. Sebaliknya apabila terdapat pembayaran berupa uang kepada Penjual sebagai tanda pembayaran, maka peristiwa jual beli jelaslah terjadi. Demikian dengan mengacu pada syarat jual beli yakni adanya penjual, pembeli, objek yang diperjualbelikan, serta pembayaran.
- b. Kecakapan, berbicara mengenai kecakapan hal ini berhubungan dengan batas usia minimum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Pada pembahasan sebelumnya telah dibahas mengenai usia minimum seseorang melakukan perbuatan hukum yakni minimal berusia 17 (tujuh belas) tahun atau sudah menikah. Sedangkan menurut Pasal 39 UUJN, usia minimal seseorang dapat bertindak sebagai penghadap adalah paling sedikit berusia 18 (delapan belas) tahun. Pada putusan yang telah disajikan oleh penulis, tidak tersirat dengan baik

usia Penjual dan Pembeli. Menanggapi hal ini penulis berpendapat apabila penghadap berusia dibawah 18 (delapan belas) tahun maka untuk melakukan perbuatan hukum diperlukan kekuasaan dari orangtua untuk mewakili. Sementara itu apabila kekuasaan orang tua dicabut atau dibebaskan maka menggunakan perwalian untuk melakukan perbuatan hukum. Perwalian tersebut ditetapkan melalui penetapan pengadilan. Hal ini berlaku juga untuk penghadap pihak pertama dalam hal ahli waris berusia dibawah umur.

c. Objek tertentu;

Objek tertentu berarti objek dalam perjanjian harus jelas dan memiliki nilai tertentu. Objek jual beli dalam kasus ini adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat sertipikat terdaftar atas nama Tuan Sumarso.

Menurut hemat penulis, objek sebagaimana disebutkan di atas sudah jelas dan memiliki nilai tertentu sehingga dapat digunakan sebagai objek jual beli.

d. Kausal yang halal;

Kausa yang halal berarti objek dalam perjanjian ini tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan. Menurut penulis, objek berupa tanah dan bangunan diatas tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan. Serta selama dilakukan penelitian, tidak ditemukan persengketaan tanah dan bangunan atas objek jual beli tersebut.

Melihat dari uraian di atas maka penulis melihat bahwa objek jual beli dalam kasus ini adalah sah serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan. Syarat objektif dalam kasus ini telah terpenuhi. Kemudian syarat subjektif berupa usia penghadap serta kesepakatan penghadap belum terlihat dalam kasus ini. Ketentuan mengenai usia penghadap mengacu pada Pasal 39 UUJN. Sedangkan kesepakatan berupa harga tidak terlihat dalam kasus ini. Namun demikian berdasarkan putusan sebagaimana disebutkan di atas, sudah terjadi peristiwa penyerahan objek jual beli yang dilakukan Notaris Mada kepada Pembeli. Berdasarkan kelalaiannya tersebut Notaris Mada dikenai sanksi kode etik notaris berupa peringatan tertulis.

Sementara itu apabila membahas mengenai Akta Jual Beli Notaris Mada Widi Suryatna, maka berdasarkan putusan di atas jelaslah hal tersebut tidak terjadi. Notaris tidak melakukan kewajibannya dalam rangka membuat Akta Jual Beli diantara Penjual dan Pembeli. Sebaliknya Notaris Mada justru menyerahkan dokumen pertanahan kepada Broker Pihak Pembeli. Kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian yang besar bagi pihak Penjual. Penjual merasa tidak aman apabila sewaktu-waktu terdapat pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut. Sementara itu dalam kasus posisi tidak dijelaskan apakah pembayaran sudah terjadi atau belum.

Dalam putusan Majelis Pengawas Wilayah juga dibahas bahwa Penjual melaporkan Notaris Mada atas tindakannya menyerahkan dokumen pertanahan milik Penjual kepada Broker Pihak Pembeli, sementara hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Penjual. Penjual melaporkan Notaris Mada dengan Laporan Polisi Nomor: TBL/5235/X/2017/PMJ/Dit.Reskrimun tertanggal 23 Oktober atas dugaan

tindak pidana penggelapan berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Mengenai hal ini sejauh penelitian yang dilakukan penulis, belum ditemukan putusan pengadilan negeri yang memutuskan pidana penggelapan dengan para pihak sebagaimana disebutkan di atas. Menurut Pasal 372 KUHPidana penggelapan mempunyai sanksi pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah). Berikut adalah bunyi pasalnya:

*“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan **pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.**”²²*

Kemudian jika dilihat dari hukum daluarsa, penggelapan dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun memiliki daluarsa penuntutan 12 (dua belas) tahun. Berikut adalah uraian Pasal 78 KUHPidana:

(1) *“Kewenangan menuntut pidana hapus karena daluwarsa:*

1. *mengenai semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dengan percetakan sesudah satu tahun;*
2. *mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana denda, pidana kurungan, atau pidana penjara paling lama tiga tahun, sesudah enam tahun;*
3. ***mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun, sesudah dua belas tahun;***
4. *mengenai kejahatan yang diancam dengan pidana mati atau pidana penjara seumur hidup, sesudah delapan belas tahun.*

(2) *Bagi orang yang pada saat melakukan perbuatan umurnya belum delapan belas tahun, masing-masing tenggang daluwarsa di atas dikurangi menjadi sepertiga.”*

Melalui hal ini penulis berpendapat bahwa pihak pembeli masih dapat mengajukan tuntutan secara pidana berupa penggelapan terhadap Notaris Mada mengingat jangka waktu daluarsa dalam penggelapan belum terlampaui.

b. Akta Jual Beli Notaris Yaman

Berdasarkan kasus posisi yang disajikan di atas dapat dilihat bahwa Notaris Yaman merupakan notaris yang ditunjuk Penjual untuk membuat Akta Jual Beli yang baru. Hal tersebut karena Notaris Mada tidak melakukan kewajibannya dalam rangka membuat Akta Jual Beli antara Penjual dan Pembeli. Dalam Akta Jual Beli Notaris Yaman perlu lagi dilihat siapakah para pihak yang terlibat didalamnya. Berdasarkan kasus posisi yang disajikan pada bagian awal, tidak dibahas lebih lanjut mengenai Akta Jual Beli Notaris Yaman. Berikut adalah pihak yang terlibat dalam Akta Jual Beli Notaris Yaman:

- a. Penjual, untuk kasus sebelumnya sudah jelas bahwa Pihak Penjual adalah Budi Yogatama, dkk. Namun dalam kasus posisi tidak dijelaskan siapa penjual dalam

Akta Jual Beli Notaris Yaman. Apabila pihak penjual adalah Budi Yogatama, dkk maka hal tersebut merupakan penerusan Akta Jual Beli Notaris Mada yang tidak dilaksanakan. Melalui hal ini maka timbul pertanyaan apakah bisa Pembeli melakukan proses balik nama sertipikat mengingat dokumen pertanahan sudah diterima oleh Pembeli? Menurut penulis, hal demikian tidak bisa dilakukan. Untuk melakukan perbuatan balik nama sertipikat maka membutuhkan Akta Jual Beli yang menandakan sudah terjadi peralihan hak antara pemberi hak dan penerima hak. Apabila Penjual tidak memiliki Akta Jual Beli maka jelaslah ia tidak bisa melakukan proses balik nama. Demikian karena ia bukan penerima hak yang sah.

- b. Pembeli, dalam hal ini calon pembeli yakni Nyonya Diah Respati;
- c. Broker Pihak Pembeli, dalam hal ini pembeli menunjuk seorang broker untuk mencarikan tanah dan bangunan yang sesuai dengan keinginan pembeli. Broker Pihak Pembeli dalam kasus ini adalah Nyonya Herti;
- d. Notaris, dalam hal ini notaris yang ditunjuk untuk membuat Akta Jual Beli yang baru adalah Notaris Yaman. Penunjukkan tersebut dilakukan oleh Penjual, namun dalam kasus posisi tidak terlihat apakah penunjukkan tersebut mendapat persetujuan dari Pihak Penjual atau tidak.

Apabila dianalisis mengenai subjek dan objek dalam jual beli ini. Maka tidak jauh berbeda dengan pemaparan subjek dan objek sebagaimana dijelaskan sebelumnya. Objek dalam kasus ini sudah jelas berupa tanah dan bangunan yang merupakan objek yang bernilai serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum serta peraturan perundang-undangan. Kemudian mengenai subjek, hal ini berhubungan dengan kecakapan serta kewenangan bertindak para penghadap. Kecakapan mengacu pada ketentuan Pasal 39 UUJN dengan kewenangan mengacu pada alas hukum seseorang dapat bertindak. Apabila Pihak Penjual adalah Budi Yogatama, dkk di mana mereka adalah ahli waris Tuan Sumarso. Maka mereka harus memiliki Surat Keterangan Waris yang menyatakan bahwa mereka adalah ahli waris dari Tuan Sumarso.

Selanjutnya apabila dianalisis menggunakan UUJN, terdapat beberapa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk pihak-pihak dalam akta yakni sebagai berikut:

- a. Syarat untuk menjadi Penghadap (Pasal 39 UUJN);
- b. Syarat untuk menjadi saksi akta (Pasal 40 UUJN);
- c. Bentuk Akta Jual Beli harus dibuat sesuai dengan format yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN);
- d. Mengenai kewenangan notaris dalam hal kewenangan tentang tempat, waktu, orang dan akta.

Pelanggaran Pasal 38, 39 dan 40 UUJN menyebabkan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat menjadi dibawah tangan. Selain itu apabila Notaris Yaman tidak berwenang ketika membuat Akta Jual Beli diantara para pihak maka dapat dikatakan bahwa akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Melalui hal ini penulis berpendapat bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Yaman adalah selama sesuai dengan standar profesi yakni ketentuan dalam peraturan jabatan notaris serta

para penghadap dapat membuktikan diri bahwa mereka berwenang dalam melakukan tindakan hukum berupa jual beli tersebut.

2.6 Akibat Hukum Atas Peristiwa Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/X/2018

a. Akibat Hukum Akta Jual Beli Notaris Mada

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa Notaris Mada tidak melakukan kewajibannya untuk membuat Akta Jual Beli antara Penjual dan Pembeli. Sebaliknya ia justru menyerahkan dokumen pertanahan pihak Penjual kepada Pembeli tanpa sepengetahuan pihak Penjual. Berdasarkan kelalaiannya tersebut ia mendapat sanksi berupa peringatan tertulis.

Mengingat bahwa Akta Jual Beli tidak dibuat oleh Notaris Mada, maka dapat dilihat bahwa tidak ada peristiwa hukum yang terjadi diantara Penjual dan Pembeli. Notaris telah melalaikan kewajibannya sebagai notaris berdasarkan Pasal 16 UUJN. Sementara itu apabila Notaris Mada hendak cuti dalam rangka pergi ke Jepang, menurut penulis hendaknya ia menunjuk seorang notaris pengganti. Cuti notaris sendiri merupakan hak seorang notaris yang telah diatur oleh undang-undang. Berikut adalah ketentuannya:

- a. Cuti kurang dari 6 (enam) bulan, izin kepada Majelis Pengawas Daerah;
- b. Cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun, izin kepada Majelis Pengawas Wilayah;
- c. Cuti lebih (satu) tahun, izin kepada Majelis Pengawas Pusat;

Apabila ia menunjuk seorang notaris pengganti maka dapat dipastikan bahwa kewajiban yang ditanggung oleh Notaris, juga ditanggung oleh Notaris Pengganti. Kemudian terdapat larangan juga di mana seorang notaris dilarang untuk meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah (Pasal 17 ayat 2 UUJN).

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa Akta Jual Beli Notaris Mada tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak terlaksana dan tidak ada peristiwa hukum yang terjadi. Namun demikian Notaris Mada dinilai tidak bertanggung jawab karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 jo Pasal 16 ayat 1 huruf a jo Pasal 16 ayat 11 UUJN. Menurut hemat penulis, apabila Notaris Mada tidak dapat membuat Akta Jual Beli maka sebaiknya ia memberi tahu kepada pihak Penjual dan/atau Pembeli. Hal tersebut untuk memberikan kepastian kepada para pihak. Selain itu ia juga dapat menunjuk seorang notaris pengganti dalam rangka cuti jabatan.

b. Akibat Hukum Akta Jual Beli Notaris Yaman

Berbicara mengenai akibat hukum atas Akta Jual Beli maka sudah jelaslah bahwa pilihannya adalah berlaku sebagai akta otentik atau dibawah tangan. Pada pembahasan sebelumnya telah dijelaskan mengenai subjek dan objek dalam Akta Jual Beli Notaris Yaman. Hal mana ketentuan subjek dan objek tersebut mengacu pada Pasal 1320 KUHPerduta. Untuk melihat apakah suatu Akta Jual Beli memiliki nilai otentik maka terdapat beberapa ketentuan yang harus diperhatikan:

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (pada pembahasan sebelumnya telah dibahas berbagai kewenangan yang dimiliki oleh notaris);
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 38 UUJN);
- c. Akta tersebut dibuat dihadapan pejabat umum;
- d. Harus memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam UUJN sebagai pihak dalam akta jual beli, misalnya syarat menjadi penghadap dan saksi akta.

Menurut hemat penulis, apabila dalam akta yang dibuat oleh Notaris Yaman sudah memenuhi unsur-unsur sebagaimana disebutkan di atas maka akta tersebut adalah akta otentik. Adapun selain ketentuan mengenai kecakapan bertindak, seorang notaris juga harus memperhatikan kewenangan bertindak para penghadap. Hal tersebut untuk menghindari pemberian hak kepada penerima hak yang tidak sah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa Akta Jual Beli Notaris Yaman adalah sah dan mempunyai akibat hukum yang mengikat para pihak. Hal tersebut sepanjang Akta Jual Beli yang dibuat sesuai dengan standar profesi sebagaimana diatur dalam peraturan jabatan notaris dan penghadap juga dapat menunjukkan kewenangannya dalam melakukan tindakan hukum tersebut. Selain penghadap, notaris juga harus dapat menunjukkan kewenangan sebagai pejabat umum yakni kewenangan terkait orang, tempat, waktu dan akta.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Pada bagian kesimpulan akan membahas permasalahan sebagaimana disajikan dalam bab-bab sebelumnya yaitu mengenai keabsahan jual beli berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat juncto Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019 dan akibat hukum atas peristiwa jual beli berdasarkan putusan sebagaimana disebutkan sebelumnya. Berikut adalah uraiannya:

1. Oleh karena Notaris Mada tidak membuat Akta Jual Beli yang dikehendaki oleh para penghadap maka Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Yaman adalah sah sepanjang memenuhi ketentuan dalam peraturan jabatan notaris serta para penghadap dapat membuktikan diri bahwa mereka berwenang dalam melakukan tindakan hukum berupa jual beli tersebut. Sementara itu Notaris Yaman selaku pembuat Akta Jual Beli dapat menunjukkan kewenangannya dalam membuat akta. Seperti yang telah kita ketahui bahwa pada awalnya para penghadap menunjuk Notaris Mada untuk membuat Akta Jual Beli. Namun demikian hal tersebut tidak dilakukan, sebaliknya Notaris Mada justru pergi ke Jepang dan tidak melaksanakan kewajibannya. Sementara itu dokumen pertanahan milik penjual telah diberikan kepada pembeli, hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak penjual. Tindakan sebagaimana dilakukan Notaris Mada tersebut bertentangan dengan Pasal 4 ayat 2 jo Pasal 16 ayat 1 huruf a jo Pasal 16 ayat 11 UUJN. Berdasarkan Putusan Nomor: 16/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat juncto Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019, Notaris Mada telah terbukti bersalah dengan

bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak menjalankan kewajiban yang diminta para penghadap sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai Notaris. Atas perbuatan tersebut Notaris Mada menerima sanksi administratif berupa peringatan tertulis. Menurut hemat penulis apabila seorang notaris ingin meninggalkan wilayah jabatannya, ada baiknya jika ia menunjuk seorang notaris pengganti. Kemudian penggantian tersebut diberitahukan kepada para penghadap sehingga para penghadap memiliki kepastian informasi dari notaris.

2. Sementara itu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Yaman mempunyai akibat hukum yang mengikat para pihak. Dalam Akta Jual Beli tersebut telah terjadi peristiwa hukum berupa peralihan hak antara penjual dan pembeli. Kata “mengikat” tidak hanya mengikat para pihak namun juga mengikat pihak ketiga. Akta tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal sebagaimana disebutkan di atas sepanjang sesuai dengan ketentuan standar profesi. Sementara itu tindakan Notaris Mada dinilai tidak bertanggung jawab karena tidak menjalankan tugasnya dalam membuat Akta Jual Beli. Dalam Putusan Nomor 06/B/MPPN/VII/2019, pihak penjual dalam kasus ini mengajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat dengan Nomor Register Banding 06/Reg-Banding/MPPN/2019 tanggal 01 Juli 2019. Adapun mengenai hal ini Majelis Pengawas Pusat berpendapat bahwa “Majelis Pengawas Wilayah berwenang memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis. Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud bersifat final.” Hal ini diatur dalam Pasal 73 ayat 1 huruf e dan ayat 2 UUJN. Selain itu yang dimaksud dengan “bersifat final” adalah mengikat dan tidak dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat.
3. Melalui putusan tersebut Majelis Pengawas Pusat menolak permohonan banding pihak penjual serta menyatakan bahwa putusan Majelis Pengawas Wilayah mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menurut penulis sanksi berupa peringatan tertulis merupakan sanksi yang paling ringan dalam peraturan jabatan notaris. Apabila pihak penjual tidak merasa puas dengan putusan tersebut maka ia dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri. Gugatan perdata berupa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KuhPerdata. Perbuatan melawan hukum di mana terdapat perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain sehingga mewajibkan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut. Hal sebagaimana tersebut di atas merupakan tanggung jawab perdata di mana Notaris Mada bertanggung jawab secara perdata atas kerugian yang dialami penghadap.

Dalam kasus ini pihak penjual merasa sangat dirugikan dengan tindakan Notaris Mada yang menyerahkan Dokumen Pertanahan milik pihak penjual kepada pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual. Mengutip dari dalil-dalil pihak penjual, bahwa penjual merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immaterial. Kerugian materiil karena penjual tidak bisa menjual tanah tersebut. Sedangkan kerugian immaterial adalah penjual mengalami kegelisahan dan ancaman dari pihak ketiga atau pihak lain yang mengaku sudah membeli tanah tersebut. Menurut penulis, pihak penjual dapat melaporkan kerugian-kerugian

tersebut sebagai perbuatan melawan hukum kepada pengadilan negeri. Sementara itu dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah, pihak penjual telah melaporkan Notaris Mada kepada pihak polisi dengan Laporan Polisi Nomor:TBL/5235/X/2017/PMJ/Dit.Reskrimun tertanggal 23 Oktober atas dugaan tindak pidana penggelapan berdasarkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Mengenai hal ini sejauh penelitian yang dilakukan penulis, belum ditemukan putusan pengadilan negeri yang memutuskan pidana penggelapan dengan para pihak sebagaimana disebutkan di atas.

Menurut Pasal 372 KUHPidana penggelapan mempunyai sanksi pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah). Kemudian jika dilihat dari hukum daluarsa, penggelapan dengan pidana penjara lebih dari tiga tahun memiliki daluarsa penuntutan 12 (dua belas) tahun. Hal ini diatur dalam Pasal 78 KUHPidana. Melalui hal ini penulis berpendapat bahwa pihak pembeli masih dapat mengajukan tuntutan secara pidana berupa penggelapan terhadap Notaris Mada mengingat jangka waktu daluarsa dalam penggelapan belum terlampaui.

3.2 Saran

Berdasarkan dari uraian di atas maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Notaris sebagai pejabat umum harus bertanggung jawab secara profesional apabila ia dipercaya untuk membuat akta, apabila ia tidak mampu maka ia wajib menolak klien dan/atau memberitahukan hal tersebut kepada klien;
2. Apabila terdapat notaris pengganti maka notaris wajib memberitahukan hal tersebut kepada klien. Hal ini untuk menjaga kepercayaan klien kepada notaris;
3. Untuk masyarakat ada baiknya jika memilih notaris yang memiliki reputasi yang baik sehingga terhindar dari kelalaian-kelalain notaris yang berdampak pada kerugian yang diterima masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. LN No. 3, TLN No.5491.

Indonesia. Kode Etik Notaris (Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015).

Moelyatno. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Buku:

A. Kohar. Notaris Berkomunikasi. Bandung: Alumni. 2004.

Alwesius. Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris. Bekasi: _____. 2019.

G.H.S Lumban Tobing. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga. 1982

Habib Adjie. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama. 2009. Cetakan 2.

Habib Adji. Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia. Bandung: Mandar Maju. 2009.

Herlien Budiono. Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2006.

Liliana Tedjosaputro. Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana. Yogyakarta: Bigraf Publishing. 1991.

Nico. Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL). 2003.

R. Soegondo Notodisoerjo. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan. Jakarta: Rajawali. 1982.

Subekti dan Tjiptrosudibyo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita. 2001.

Sudikno Mertokusumo. Hukum Acara Perdata di Indonesia. Yogyakarta: Liberty, 1998.

S.F. Marbun. Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara. Yogyakarta: UII Press. 2001.

Tan Thong Kie. Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve. 2007.

